

Vergaderjaar 2005–2006

29 453

Woningcorporaties

Nr. 38

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTE- LIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

13 april 2006

Inleiding

Op grond van het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh) hebben woningcorporaties voor 1 juli 2005 hun jaarstukken over 2004 aan mij gestuurd. Voor 1 december jongstleden heb ik elke instelling individueel op de hoogte gebracht van mijn oordeel over de prestaties in 2004 voor wat betreft het al dan niet rechtmatig handelen, de financiële continuïteit en de inspanningen op het terrein van wonen en zorg alsmede het huisvesten van specifieke doelgroepen, zoals dak- en thuislozen. Ruim 100 grotere woningcorporaties werkzaam in de grote steden heb ik ook beoordeeld op hun inspanningen voor nieuwbouw en herstructurering. Over deze individuele beoordelingen heb ik u separaat bericht gestuurd. Met dit schrijven en de bijgevoegde bijlagen informeer ik u, conform het gestelde in artikel 43a van het Bbsh, over de prestaties van de sector als geheel.

Ik wil u er op wijzen dat het hiernavolgende grotendeels betrekking heeft op de prestaties in 2004. Op relevante onderdelen worden de prestaties vergeleken met voorgaande jaren maar ook met de voornemens van de sector voor 2004. Deze vergelijkingen zijn verwerkt in het bijgevoegde Toezichtsverslag sociale huursector 2004. Ten aanzien van de financiële aspecten heb ik mij laten adviseren door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). Het CFV heeft een aantal nadere financiële analyses verricht welke beschreven staan in het financiële verslag. Als bijlagen¹ bij deze brief treft u aan het Verslag Financieel Toezicht woningcorporaties 2005 (verslagjaar 2004), het Toezichtsverslag sociale huursector 2004 en een rapport met de analyse van de prestatieafspraken en voorgenomen activiteiten: *Prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en woningcorporaties. Analyse van de overeenkomsten in 2005. Analyse van de voorgenomen activiteiten van woningcorporaties in 2004 en 2005.*² Tevens is bijgevoegd een rapport over de activiteiten van corporaties voor wat betreft de huisvesting van doelgroepen aan de onderkant van de woningmarkt, toegespitst op activiteiten in 2004.

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

² Oktober 2005, Severijn BV.

In de nu voorliggende brief treft u een samenvatting aan van de rapporten alsmede de conclusies die ik daaraan verbind.

- In paragraaf 1 van deze brief heb ik de belangrijkste beleidsconclusies weergegeven.
- In paragraaf 2 worden de volkshuisvestelijke ontwikkelingen en prestaties in 2004 samengevat. Hierbij wordt aandacht geschonken aan de mutaties in de voorraad, de ontwikkeling van de huren, de toewijzing van woningen aan de doelgroep en de kwaliteit van de voorraad door onderhoud en verbetering. Ook zal nader worden ingegaan op de inspanningen van de woningcorporaties op het gebied van leefbaarheid van buurten en wijken, de mate waarin duurzaam bouwen en verbeteren werden opgepakt en de relatie tussen huurders en verhuurders. Ook komen de inspanningen van woningcorporaties op het terrein van wonen en zorg aan de orde. Speciale aandacht in deze paragraaf gaat uit naar huisvesting van de onderkant van de woningmarkt.
- In paragraaf 3 staat een samenvatting van de analyse van de prestatieafspraken voor 2005 tussen woningcorporaties en gemeenten.
- In paragraaf 4 wordt de financiële situatie van de sector nader aan de orde gesteld. Dit is een samenvatting van de rapportage die door het CFV is opgesteld.
- In paragraaf 5 wordt ingegaan op de individuele beoordelingen per instelling en kwesties die in het kader van het interim-beleid ten aanzien van het werkdomein van woningcorporaties aan de orde zijn geweest.

Paragraaf 1 Beleidsconclusies

Op basis van de voorliggende rapporten kan geconcludeerd worden dat 2004 op onderdelen een omslag weergeeft ten opzichte van eerdere jaren: zowel qua financiële ontwikkeling als qua nieuwbouwproductie.

In 2004 hebben woningcorporaties en hun dochter-BV's gezamenlijk 18 800 huurwoningen gebouwd, 5 000 meer dan in het jaar daarvoor (2003: 13 800). Ook hebben zij 6 400 koopwoningen neergezet, 1 600 meer dan het jaar daarvoor (2003: 4 800 koopwoningen).¹ Zij nemen daarmee 39% (2003: 31%) van de totale productie van 65 000 woningen (2003: 60 000) voor hun rekening. Wat 2004 betreft hebben corporaties 72% van de geplande huurwoningen gerealiseerd en 94% van de geplande koopwoningen. Hoewel het nog niet de aantallen zijn waarmee de spanning op de woningmarkt op korte termijn verholpen wordt, is het wel een hoopgevende ontwikkeling. Voor 2005 verwachtten de corporaties 31 000 huur- en 10 200 koopwoningen te bouwen. Ik heb erop aangedrongen, en blijf erop aandringen, dat woningcorporaties hun aandeel in de nieuwbouw verder uitbreiden, relatief en absoluut. Ik verwacht van woningcorporaties dat zij in de huidige situatie waarin marktpartijen terughoudend zijn, juist voor een doorbraak in de productie zorgen. De cijfers met betrekking tot het relatieve aandeel in de woningbouwproductie stemmen in dit opzicht hoopvol. Op korte termijn moeten corporaties de grond die zij bezitten zo snel mogelijk bebouwen en plannen zo veel mogelijk versneld tot uitvoering brengen. Op langere termijn dienen corporaties, in overleg met de gemeenten, over voldoende grondposities te beschikken. Afgelopen jaar heb ik toegezegd dat corporaties gedurende een langere periode (10 jaar) grond mogen bezitten zonder dat daar een bouwbestemming op rust. Voorts heb ik in 2004/2005 Woningbouwafspraken gemaakt met de bouw-

¹ De cijfers zijn afkomstig uit de cijfermatige kerngegevens over 2004 en de prognoses voor 2005–2009.

regio's. Deze indicatieve aantallen worden inmiddels verwerkt in prestatieafspraken tussen corporaties en gemeenten.

De corporatieproductie dient niet alleen op landelijk niveau, maar ook regionaal bij te dragen aan de vermindering van het woningtekort. Dat is de voorwaarde voor een verruiming van het huurbeleid, waarbij de beperking in de huursom wordt losgelaten. Indicatief dienen er door corporaties in de totale periode tot 2010 111 000 woningen gebouwd te worden, waarvan 51 000 tot en met 2007. Uitgaande van een productie van 60% van de prognoses die corporaties in hun cijfermatige kerngegevens hebben opgenomen, wordt er in die periode alleen een beperkt probleem verwacht in de regio Flevoland en in de regio Amersfoort. In de periode daarna (2008 en 2009) verminderen de thans geprognosticeerde aantallen. Overigens komt de verwachte stijging van de sociale woningbouw met name in de steden naar voren; de randgemeenten zullen naar verwachting nominaal ook meer sociale huurwoningen bouwen, terwijl het relatieve aandeel daalt in de periode tot 2010. Ik zal de komende jaren de productie door woningcorporaties zeer nadrukkelijk volgen en stimuleren waar nodig met de mij ter beschikking staande middelen. Over de woningbouwproductie bericht ik u ook separaat.

Vorig jaar constateerde ik dat in 2003 de herstructurering van wijken en buurten op gang was gekomen, een lijn die in 2004 werd voortgezet gelet op de omvang van sloop, verkoop, leegstand ten behoeve van sloop alsmede verbetering van woningen. Er werden iets minder woningen gesloopt dan in het jaar daarvoor: 13 500 in 2004 (2003: 14 200 huurwoningen). De leegstand van (deels) te slopen woningen is ultimo 2004 opgelopen naar ruim 22 000. Er werden ongeveer evenveel huurwoningen verkocht aan huurders als het jaar daarvoor: 15 800. De nieuwbouw trok aan, met name in de G31. Over de voortgang van de herstructurering, mede in de 56 wijken, heb ik u separaat bericht. Naar de toekomst kijkend, zal ik bezien of de herstructurering in meer wijken geïntensiveerd zou moeten worden en daartoe ook informatie inwinnen bij het CFV.

Ik constateer op basis van de analyses van het CFV dat de financiële situatie van de sector in 2004 als geheel voor het eerst in jaren niet verbeterd is: het gecorrigeerde weerstandsvermogen daalde van € 27,8 miljard naar € 27 miljard. De financiële mogelijkheden om onrendabel te investeren namen af van € 14,9 miljard in 2003 naar € 14,3 miljard in 2004. Ook valt op dat het aantal corporaties dat maatregelen moet treffen om de financiële continuïteit te garanderen, voor het eerst in jaren weer toenam. Het CFV geeft aan dat de financiële buffer van de sector als geheel voldoende groot is om bijv. de effecten van de betaalbaarheidheffing op te vangen en om door middel van solidariteit (matching) de opgaven te realiseren.

Ik heb in mijn oordeel over de individuele prestaties van woningcorporaties in 2004 nader gekeken naar de inspanningen van ruim 100 grotere woningcorporaties met een grote opgave in de G31, zowel in nieuwbouw als in herstructurering. Ten aanzien van de jaarverslagen is in 2003 vastgesteld dat 25% daarvan onvoldoende inzicht gaf in de prestaties van de woningcorporaties en/of hun voornemens in de komende jaren. Ik heb geconstateerd dat er een verbetering valt waar te nemen: wat 2004 betreft is 14% onder de maat voor wat betreft de verslaggeving over prestaties en voornemens. De nieuwbouwprestaties van de geselecteerde corporaties heb ik bij ongeveer de helft als voldoende en bij de andere helft als nog onvoldoende gekwalificeerd. Wat herstructurering betreft, heb ik bij driekwart van de corporaties mijn tevredenheid uitgesproken over hun inspanningen en initiatieven voor de toekomst. Dit is een verbetering ten opzichte van het voorgaande jaar. Uit de financiële beoorde-

lingen van het CFV komt naar voren dat voor het eerst in jaren, het aantal corporaties dat financiële maatregelen moet treffen is toegenomen: er zijn 20 B, C of D corporaties, zes meer dan het jaar daarvoor. Het CFV heeft relatief en absoluut meer corporaties nader onderzocht op hun financiële continuïteit. Volgens het CFV houdt dit verband met het feit dat corporaties opgeven een hogere bouwproductie te verwachten, hetgeen ook betekent dat de onrendabele investeringen toenemen. Zo beschouwd vind ik dit een acceptabele ontwikkeling, op voorwaarde dat de te treffen maatregelen in de richting van matching gaan en niet in het verlagen van ambities. Ik heb u separaat geïnformeerd over mijn oordelen over individuele corporaties op alle onderdelen.

Woningcorporaties geven in hun jaarverslagen aan welke inspanningen zij plegen op het terrein van wonen en zorg, zowel in de fysieke sfeer van de aanpassingen van woningen als in de sfeer van het bemiddelen voor zorgdiensten. Er is in 2003 een grote toename geconstateerd in de voorraad toegankelijke woningen: 40 000 meer dan het jaar daarvoor. Ook in 2004 nam dit toe, in totaal met 12 000 woningen. Het aantal voor ouderen en gehandicapten aangepaste woningen is toegenomen met 14 000 woningen. In de tussen gemeenten en corporaties afgesloten prestatieafspraken komt dit thema zeer pregnant aan de orde en ook op basis van de gekwantificeerde voornemens van corporaties voor de komende jaren, ga ik ervan uit dat zij veel woongelegenheden, door nieuwbouw dan wel door verbouw, realiseren met aandacht voor allerlei vormen van zorg. Indien de aandacht voor wonen en zorg, voor toegankelijkheid van woningen, voor het aanbieden van zorgarrangementen de komende jaren net zo toeneemt als de afgelopen jaren, zou de doelstelling om eind 2009 ten opzichte van 2002 255 000 extra toegankelijke woningen te creëren, gehaald kunnen worden. Ik blijf de voortgang de komende jaren monitoren.

Wat de huisvesting van de onderkant van de woningmarkt betreft, constateer ik dat ongeveer de helft van alle corporaties meldt activiteiten te ontplooiën. Uit de cijfers komt naar voren dat het aantal woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals de dak- en thuislozen, ongeveer gelijk bleef met het voorgaande jaar, maar dat het aantal eenheden in bijzondere woongebouwen toenam met 8 500 eenheden (maar dit betreft met name ouderenhuisvesting, niet zozeer voor specifieke andere doelgroepen). Uit de extra informatie over de huisvesting van doelgroepen aan de onderkant van de woningmarkt, verkregen van ongeveer de helft van alle corporaties, komt naar voren dat er in de steden wel veel initiatieven bestaan. De zogenoemde «Woonladder van Verdaas» is inmiddels een ingeburgerd begrip. Corporaties voorzien nu al in een paar treden op deze woonladder, bijv. gericht op de begeleiding van jongeren (Kamers met Kansen, Foyers de Jeunesse), maar ook gericht op dak- en thuislozen, (ex) verslaafden of ex-gedetineerden. In verschillende steden zijn bijv. woonhotels of sociale pensions gesticht, waar kortdurende opvang mogelijk is. Corporaties ervaren soms het zogenoemde NIMBY effect: zodra buurten weten dat er speciale opvang gerealiseerd wordt, komt het verzet op gang. Mede daarom verkiezen sommige corporaties de huisvesting van specifieke doelgroepen juist zo normaal mogelijk te laten verlopen. Uit de verkregen informatie kan niet worden afgeleid of alle initiatieven afdoende zijn. Onlangs hebben de grote steden besloten hun inspanningen aanmerkelijk te vergroten om dak- en thuislozen op te vangen. Dit gaat o.a. ook in overleg met een aantal corporaties. Daarnaast gaan in zeven gemeenten speciale projecten van start, die begeleid worden door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV). Deze projecten zijn gericht op de huisvesting van overlastgevend en moeilijk plaatsbaren.

Vorig jaar heb ik mijn teleurstelling uitgesproken dat woningcorporaties minder investeerden in leefbaarheid van wijken en buurten. In 2004 namen de investeringen met € 30 miljoen toe. In het individuele oordeel over 2005, dat ik kenbaar zal maken aan de corporaties voor 1 december 2006, zal ik ook ingaan op de individuele inspanningen op het terrein van leefbaarheid.

In het kader van matching verheugt het mij te kunnen constateren dat in de afgelopen periode twee belangrijke mijlpalen zijn bereikt. In 2005 hebben vijf corporaties zich bereid verklaard een groot deel van de nieuwbouw in Lelystad voor hun rekening te nemen. Daarmee is Centrada financieel in staat de nieuwbouw- en herstructureringsopgave verder op te pakken. Daarnaast verheugt het mij dat ik in 2005 de landelijke verkoopcorporatie (WIF) heb kunnen toelaten. Ook dit is een matchingsinitiatief vanuit de sector.

Het maken van prestatieafspraken tussen corporaties en gemeenten is goed gebruik, maar nog geen gemeengoed. Hoewel het aantal algemene afspraken tussen gemeenten en corporaties afnam, nam het aantal woningen en huishoudens waarop die afspraken betrekking hebben wel toe (van minder dan een miljoen naar ruim een miljoen). Uit de jaarlijkse inventarisatie van de bij VROM ingediende afspraken komt naar voren dat de afspraken steeds concreter worden (niet alleen die van de 56 wijken). Qua thematiek komt 2005 overeen met 2004: veel aandacht voor nieuwbouw, herstructurering, wonen en zorg. Opvallend is daarnaast dat er veel afspraken over bewonersparticipatie en over de kwaliteit van woningen gemaakt worden, meer dan het voorgaande jaar. Vorig jaar werd door het onderzoeksbureau geconstateerd dat bepaalde thema's in de analyse zouden moeten worden toegevoegd, met name afspraken over grondposities. Dit thema blijkt inderdaad in zeer veel overeenkomsten een rol te spelen, bij de steden zelfs in 60 tot 70% van de afspraken.

In mijn brief «Beleidsvisie toekomst van woningcorporaties» van 12 december jongstleden heb ik reeds aangegeven dat ik een systeem wil bewerkstelligen waarbij corporaties en gemeenten concrete, meerjarige prestatiecontracten sluiten. Gemeenten dienen een woonvisie op te stellen, corporaties worden geacht een bod te doen om dit beleid, met name gericht op nieuwbouw en herstructurering, te helpen realiseren. Ook heb ik aangegeven het maken en nakomen van de afspraken te willen faciliteren door middel van «mediation», mocht het proces op enig moment vastlopen. In dit systeem is minder ruimte voor vrijblijvendheid en rust er een verplichting bij de corporatie om invulling te geven aan haar investeringsdoelstellingen.

Het CFV constateert dat de bedrijfslasten binnen de sector weer bovenmatig gestegen zijn in 2004, zoals de voorgaande jaren ook het geval was (met name de personeelslasten). Ik heb u een nader onderzoek aangekondigd naar de stijging van de bedrijfslasten in de afgelopen jaren. Het CFV zal het rapport in de eerste helft van 2006 opleveren en daarbij ook aandacht besteden aan de inkomens van bestuurders. Ik zal dit voorjaar gesprekken voeren met de Raden van Commissarissen/ Raden van Toezicht van corporaties waar de inkomens hoog zijn zonder dat er een afdoende reden voor kan worden gegeven. Er zijn afspraken gemaakt met uw Kamer om de inkomens van alle corporatiebestuurders openbaar te laten maken. Ook is afgesproken dat corporaties die op basis van het Burgerlijk Wetboek verplicht waren hun gezamenlijke bestuurdersinkomen openbaar te maken en dat weigeren, een aanwijzing krijgen. Voor 15 mei zal ik u nader berichten over alle acties met betrekking tot de hoogte en openbaarheid van inkomens bij corporatiebestuurders. In het individuele oordeel over 2005 zal ik nadrukkelijk aandacht besteden aan de transparantie en de motivering voor de hoogte van (top)inkomens van bestuurders.

2.1 Aantal instellingen, de voorraad, mutaties en herstructurering

Begin 2004 waren er 527 corporaties actief. Door fusies in 2004 en de eerste helft van 2005 bleven er medio 2005 508 instellingen over, die over hun prestaties en functioneren beoordeeld werden. De fusies van de afgelopen jaren hebben ertoe geleid dat de 50 grootste woningcorporaties 47% van de voorraad, ongeveer één miljoen woningen, in bezit hebben. Een kwart van alle woningcorporaties bezit minder dan 1 000 woningen. Recent heb ik de fusie tussen Woonbron uit Rotterdam en Woondrecht uit Dordrecht toegestaan. Zowel de huurders, de gemeenten, het CFV als de NMA hebben een positief advies afgegeven. De fusie tussen twee corporaties uit Eindhoven, die ik positief heb beoordeeld op basis van de adviezen, stuit echter op bezwaren van de NMA. De NMA zal dan ook eerst een nader onderzoek doen naar de mogelijke gevolgen van deze fusie voor de regionale woningmarkt. Het is voor het eerst dat de NMA een vervolgonderzoek instelt. Ook hebben Het Oosten en De Key uit Amsterdam (samen met de Zaanse SVZ) het plan opgevat te fuseren. Ik zal het oordeel van de NMA bij deze fusie afwachten, alvorens een standpunt in te nemen. VROM heeft een onderzoek laten doen naar het effect van fusies op investeringsgedrag, lokale binding, huurderparticipatie en efficiency. Dit onderzoek is verricht bij een selectie van corporaties die de afgelopen jaren gefuseerd zijn. De resultaten komen op korte termijn beschikbaar.

Ook in 2004 zette de afname van de sociale huurwoningvoorraad door. Per saldo is het aantal woongelegenheden afgenomen met circa 8 500. Eind 2004 hadden woningcorporaties in totaal 2 412 000 woongelegenheden in beheer en eigendom (in 2003: 2 420 500).

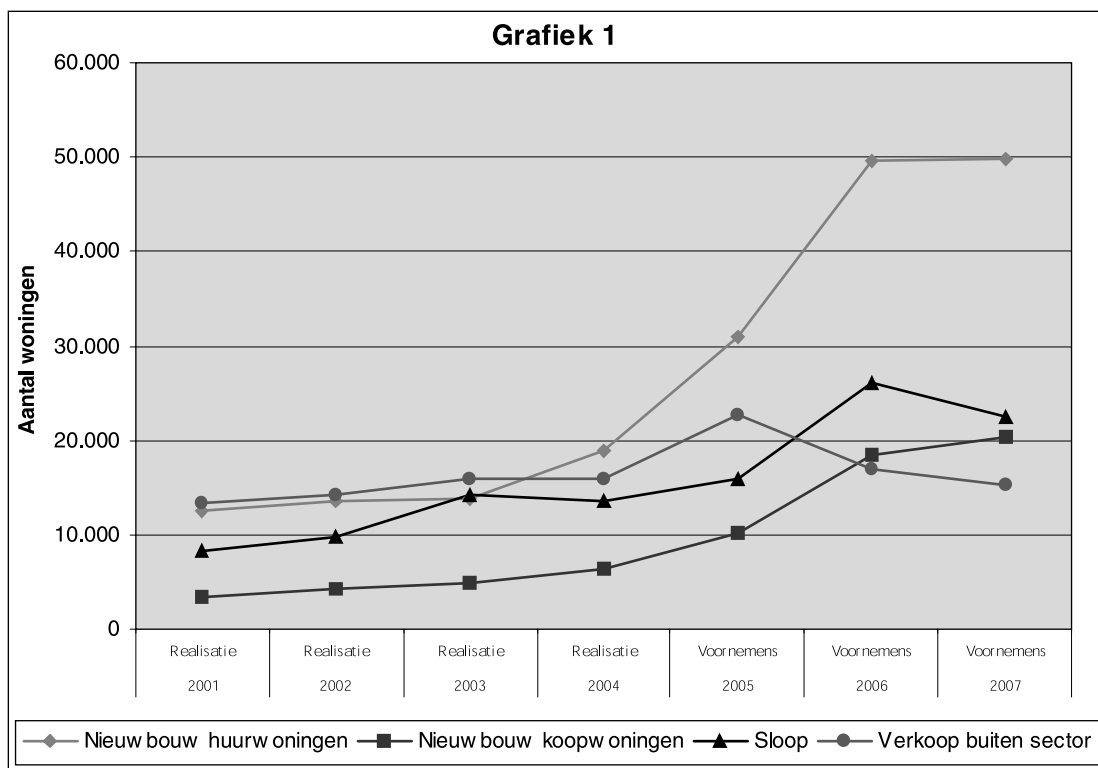
Tabel 1 Mutaties in de voorraad

	2001 Realisatie	2002 Realisatie	2003 Realisatie	2004 Realisatie	2004 Voornemen
Nieuwbouw huurwoningen	12 600 6,5% goedkoop 93,5% overig	13 600 5% goedkoop 95% overig	13 800 ¹ 8% goedkoop 67% betaalbaar 25% duur	18 800 7% goedkoop 64% betaalbaar 29% duur	26 000
Nieuwbouw koopwoningen	3 400	4 300	4 800 75% <200 000 25% >200 000	6 400 78% <200 000 22% >200 000	6 800
Aankoop ²	8 400 5 500 van derden 2 900 van gemeenten	8 000 van derden	4 000 van derden	2 900 van derden	1 300
Sloop	8 200 67,5% goedkoop 32,5% overig	9 700 75% goedkoop 25% overig	14 200 74% goedkoop 26% overig	13 500 79% goedkoop 21% overig	14 500
Verkoop buiten de sector	13 400 11 400 aan huurders en toekomstige bewoners 2 000 aan belegger/ overig	14 100 12 400 aan huurders en toekomstige bewoners 1 700 aan belegger/ overig	15 800 14 800 aan huurders en toekomstige bewoners 1 000 aan belegger/ overig	15 800 15 100 aan huurders en toekomstige bewoners 700 aan belegger/ overig	16 500

¹ Het betreft nieuwbouw van woongelegenheden, dus inclusief woonwagens, standplaatsen en eenheden in verzorgingshuizen. De percentages goedkoop, betaalbaar en duur zijn uitsluitend gerelateerd aan de nieuwbouw van huurwoningen.

² In 2001, 2002, 2003 en 2004 is het totaal berekend exclusief de aankoop van andere corporaties. In 2001 werden 13 000 woongelegenheden van andere corporaties aangekocht, in 2002 11 000, in 2003 nog slechts 2 200, in 2004 waren het er 1 700.

Ruim 30% van die woongelegenheden wordt gerekend tot de goedkope woningvoorraad (2% lager dan in 2003). De betaalbare voorraad groeide van 58% naar 59%. Tezamen is daarmee ongeveer 90%, meer dan 2 miljoen woningen, van de sociale huurwoningvoorraad bereikbaar voor doelgroephuishoudens¹. Uit het Woningbehoefte onderzoek 2002 bleek dat circa 1,4 miljoen doelgroephuishoudens zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Er zijn in principe ruim voldoende goedkope en betaalbare sociale huurwoningen om al deze huishoudens te huisvesten. Er zijn ook voldoende betaalbare woningen indien gekeken wordt naar de begrenzing van de doelgroep volgens het criterium van de voormalige ziekenfondsgrens. Het aandeel betaalbare huurwoningen verschilt per provincie en is het grootst in Drenthe en Zeeland. In Utrecht en Flevoland is deze voorraad relatief het geringst.



In deze grafiek is weergegeven welke realisatie er heeft plaatsgevonden in de afgelopen jaren wat betreft nieuwbouw (huur en koop), sloop en verkoop buiten de sector. Tevens staan hier de prognoses voor de korte termijn.

Het aantal nieuwgebouwde woongelegenheden lag aanmerkelijk boven het niveau van vorig verslagjaar: een stijging met 5 000 huurwoningen tot 18 800 en een stijging met 1 600 koopwoningen tot 6 400. Het aandeel goedkope woningen daalde iets naar 7%; nominaal steeg het aantal bijgebouwde goedkope woningen wel (1 300). Er is ook gekeken naar de nieuwbouw in de G31 en de randgemeenten, de 20 stedelijke regio's waarmee VROM de woningbouwafspraken maakte. In 2004 vond 75% van de corporatieproductie in de bouwregio's plaats (14 000 van de 18 800 huurwoningen, 5 000 van de 6 400 koopwoningen). In de G31 zelf werden door corporaties 7 500 huur- en 3 300 koopwoningen gebouwd, ruim 10 800 woningen in totaal. Uit de prognoses van alle corporaties komt naar voren dat een aanzienlijke stijging van de productie wordt voorzien,

¹ Onder de doelgroep wordt vanaf 1 juli 2003 verstaan: Eenpersoonshuishouden < 65 jaar: Inkomen tot € 18 325. Meerpersoonshuishouden, < 65: € 24 575. Eenpersoonshuishouden > 65 jaar: € 16 275. Meerpersoonshuishouden, > 65 jaar: € 21 225. Per 1 juli 2004: goedkope huurwoningen huur tot € 325,91, betaalbare huurwoningen huur tot € 499,92, dure woningen huur boven € 499,92

met name in de bouwregio's, met een piek in 2007. Overigens komt de verwachte stijging met name in de steden zelf naar voren; de randgemeenten zullen naar verwachting nominaal ook meer sociale huurwoningen bouwen, terwijl het relatieve aandeel daalt in de periode tot 2010.

Voor 2005 verwachtten alle woningcorporaties gezamenlijk 31 000 huur- en 10 200 koopwoningen te bouwen. In 2006 loopt dit zelfs op naar 49 600 huur- en 18 400 koopwoningen, in 2007 stabiliseert het op een vergelijkbaar hoog niveau van 50 000 huur- en 20 400 koopwoningen. Daarna nemen de aantallen weer af, maar over de gehele prognoseperiode tot 2010 is de sector voornemens 206 000 huurwoningen en 87 000 koopwoningen te bouwen.

Het CFV geeft aan dat, gerekend over een periode van telkens vier jaar, de gemiddelde investering per nieuw gebouwde woning omhoog is gegaan van € 137 000 naar € 138 600. Gerekend over dezelfde periode is de gemiddelde onrendabele investering per woning gedaald van € 28 650 in 2003 naar € 28 070 in 2004.

Landelijk gezien is het aantal gesloopte woningen iets gedaald ten opzichte van vorig verslagjaar: 13 500 (was 14 200), ongeveer 1 000 woningen lager dan de prognose voor 2004. 79% van de in 2004 gesloopte woningen behoorde tot de goedkope voorraad, een hoger aandeel dan het vorig verslagjaar (74%). In absolute aantallen werden ongeveer evenveel goedkope woningen gesloopt als het jaar daarvoor.

Het aantal sociale huurwoningen dat door de woningcorporaties werd verkocht buiten de sector is in 2004 gelijk gebleven ten opzichte van 2003 en kwam uit op 15 800. De verkoop aan huurders en andere natuurlijke personen steeg van 14 800 naar 15 100, een toename van 300 woningen. In de meeste provincies daalde of stabiliseerde de verkoop aan huurders. Opmerkelijk is met name de grote stijging van de verkopen in Noord-Holland, zowel aan zittende huurders als bij mutatie. Dit is het effect van de afspraak die voor de periode 2002–2007 in Amsterdam werd gemaakt om ruim 28 000 huurwoningen te verkopen. Deze afspraak werd gemaakt tussen de Federatie van corporaties en de gemeente Amsterdam en werd mede ondertekend door de stadsdelen en de Huurdersvereniging Amsterdam. Na een magere start in de eerste jaren, nam het aantal verkopen met name in 2004 toe (1 900 huurwoningen van corporaties).

De woningen zijn in 25% van de gevallen met een korting verkocht, iets minder dan in 2003 (27%). Doorgaans betreft het een korting van minder dan 10% van de marktprijs in onbewoonde staat, maar de verkoop met een korting tussen 10% en 30% nam toe van 900 woningen in 2003 naar ruim 1 100. Deze worden doorgaans verkocht onder voorwaarden (maatschappelijk gebonden eigendom, Klant Kiest, Koopgarant).

De verkoop tussen corporaties is verder teruggelopen naar 1 700 (het aantal was met 2 200 ook in 2003 laag, terwijl het er in 2002 nog 11 000 waren). Mogelijk houdt dit verband met het feit dat woningcorporaties vanaf 1 januari 2003 overdrachtsbelasting moeten betalen voor woningen die uitgeruild worden, terwijl dat voorheen niet hoefde. Verkoop tussen woningcorporaties houdt vaak verband met herstructurering. Mogelijk wordt herstructurering met dit gegeven bemoeilijkt: het is immers makkelijker een aaneengesloten bezit te herstructureren dan bezit dat verspreid is over meer partijen. De onlangs tot de sociale huursector toegelaten landelijke verkoop corporatie kan hier een oplossing bieden: de verkoopcorporatie is in sommige gevallen vrijgesteld van overdrachtsbelasting op voorwaarde dat dit voordeel volledig ten goede komt aan de herstructurering.

Het aantal aankopen door toegelaten instellingen van buiten de corporatiesector is in 2004 verder teruggelopen naar 2 900 woningen (was in 2003 nog 4 000 woningen). Aankoop draagt een incidenteel karakter en is moeilijk vooraf in te schatten. Het verschil tussen voornemen (1 300) en realisatie (2 900) is dan ook relatief groot. Het gemiddelde bedrag bij aankoop gerekend over een periode van vier jaar, is na een sterke toename in 2003, verminderd naar € 70 200 (was € 86 000 in 2003).

2.2 Huisvesten van de doelgroep: leegstand, toewijzing van woningen, mutatiegraad, huurontwikkeling

De gemiddelde huurverhoging in de jaarlijkse huurrunde is in 2004 op 2,9% uitgekomen (in 2003: 3,1%). Gerelateerd aan het vijfjarig gemiddelde van de inflatie voorafgaand aan 2004, zou de sector 3,4% mogen realiseren (3,0% van de inflatie opgehoogd met een marge van 0,4%). Zij zijn daar collectief onder gebleven.

Tabel 2 Kengetallen huurniveau, leegstand, mutatiegraad en overdracht woonwagens en -standplaatsen

	2001	2002	2003	2004
totaal aantal inzendplichtige toegelaten instellingen	579	552	527	508
gemiddeld huurniveau in euro's per woning	317	332	345	356
gemiddelde huurverhoging in procenten	2,7	2,9	3,1	2,9
leegstand > 3 maanden totaal aan woonruimten	13 400	15 600	20 000	22 600
leegstand > 3 maanden in procenten totaal				
woningbezit	0,6	0,6	0,8	0,9
mutatiegraad in procenten	8,9	8,1	7,7	8,0
woonwagens in eigendom toegelaten instellingen	689	703	706	784
standplaatsen in eigendom toegelaten instellingen	1 843	2 017	2 072	2 732

Het landelijk gemiddelde huurniveau is gestegen van € 345 per maand in 2003 naar € 356. Deze stijging wordt veroorzaakt door de jaarlijkse huurverhoging, maar ook door de huurharmonisatie bij mutatie, huur-aanpassingen bij woningverbetering en aanvangshuren in de nieuwbouw. Flevoland blijft met ruime voorsprong koploper met een gemiddelde huur van € 401 per maand. In Flevoland is het totale corporatiebezit relatief jong en gebouwd met beperkte rijks subsidies.

De omvang van de leegstand is in 2004 verder toegenomen. Eind 2004 stonden in totaal 22 600 woonegelegenheden langer dan drie maanden leeg, waarmee het leegstandspercentage in de sociale huursector 0,9% bedraagt. Van dit totaal stonden ruim 7 000 woningen langer dan twaalf maanden leeg. De toename van de leegstand is ook al in het voorgaande jaar geconstateerd. Deze woningen staan grotendeels in herstructureringsgebieden (de steden in Noord- en Zuid-Holland) en worden op korte termijn gesloopt. In 2004 kwam het totale bedrag aan huurderiving op € 124 miljoen, een toename van € 12 miljoen ten opzichte van 2003.

De mutatiegraad is in 2004 van 7,7% naar 8% gestegen, maar dit wijst nog niet op een ontspanning op de (huur)woningmarkt. In totaal kwamen in 2004 193 000 woningen voor verhuur beschikbaar (10 000 meer dan in 2003), waarvan 36% in het goedkope, 54% in het betaalbare en 10% in het dure segment. De mutatiegraad in het goedkope segment was relatief lager dan in het voorgaande jaar. In noord Nederland ligt de mutatiegraad boven 10%, in Noord-Holland ligt het onder 7%. Opmerkelijk is de toename van de mutatiegraad in Utrecht. Er lijkt geen direct verband te bestaan met de oplevering van nieuw gebouwde woningen: in Noord-Holland werden in 2004 juist meer woningen opgeleverd, terwijl het in Utrecht op het zelfde niveau lag als in 2003.

Hoewel de meeste huishoudens passend werden toegewezen, dat wil zeggen de hoge inkomens voornamelijk in de dure huur en de lage inkomens voornamelijk in de goedkope en betaalbare huur, werd 30% van de dure woningen toegewezen aan bewoners met een (te) laag inkomen en kreeg 15% van bewoners met een hoog inkomen een goedkope woning toegewezen. In totaal was in 9% van alle toewijzingen sprake van een «mismatch». Ongeveer 70% van de huurders van corporaties die in 2004 een woning kregen toegewezen, had een laag inkomen, 30% had een hoger inkomen. Deze cijfers komen overeen met de toewijzingsgegevens over 2003. Het valt op dat de toewijzing van dure woningen aan bewoners met een laag inkomen met name ouderen betreft; zij zijn immers vaker aangewezen op voor ouderen aangepaste en daarmee duurdere woningen.

2.3 Kwaliteitsbeleid

De totale uitgave voor de kwalitatieve onderhoud en verbetering van het bezit is voor het tweede jaar op rij enigszins gedaald van € 3,25 miljard in 2003 naar € 3,2 miljard in 2004. De sector had zich voorgenomen € 4,4 miljard in te zetten voor onderhoud en verbetering. Alleen het mutatieonderhoud nam toe, een gevolg van de toegenomen mutaties. Uit het Toezichtsverslag komt naar voren dat de uitgaven voor woningverbetering iets lager uitkwamen dan in het vorige verslagjaar: € 567 miljoen in 2003, € 558 miljoen in 2004. Opmerkelijk is met name dat corporaties het planmatig onderhoud veel hoger prognosticeren dan zij daadwerkelijk realiseren. Er is geen verklaring waarom juist het planmatig onderhoud zo afwijkend «gepland» wordt. Ruim de helft van de totale uitgaven zijn besteed aan planmatig onderhoud (53%), 17,5% aan verbetering, 18,7% aan klachtenonderhoud en 10% aan mutatieonderhoud¹.

Tabel 3 Onderhoud en verbetering

Onderhoud en woningverbetering in vergelijking met voorgenomen activiteiten (x € miljoen)	Realisatie 2001	Realisatie 2002	Realisatie 2003	Realisatie 2004	Voornemens 2004
Onderhoud totaal	2 670	2 926	2 686	2 627	3 562
Klachtenonderhoud			611	597	590
Mutatieonderhoud			288	323	267
Planmatig onderhoud			1 788	1 706	2 705
Woningverbetering ¹	394	390	567	558	870
Totaal onderhoud en verbetering	3 064	3 317	3 254	3 185	4 432

¹ Inclusief woningverbetering en groot onderhoud Aangekocht Bezit.

De vermindering van onderhoudsinvesteringen houdt deels verband met het grote aantal gesloopte en te slopen woningen. Woningcorporaties investeren vanzelfsprekend niet meer in dergelijke woningen. Toch verklaart dit niet volledig de vermindering: omgerekend naar een bedrag per woning (totale bezit) is de investering verminderd van € 1 344 in 2003 naar € 1 321 in 2004. Er zijn geen signalen dat de vermindering van de investeringen tot gevolg heeft dat het bezit onvoldoende op orde blijft.

De specifieke aandacht voor duurzame voorzieningen in nieuwgebouwde woningen steeg licht van 31% (4 200 woningen) in 2003 naar 32% (6 000 woningen) in 2004. Wel steeg het gemiddelde bedrag naar ruim € 4 800 per woning (was € 3 100). Het totale bedrag voor DuBo maatregelen steeg ten opzichte van het voorgaande jaar. In 2003 werd in de nieuwbouw € 20 miljoen aan DuBo maatregelen besteed, in 2004 is dit gestegen naar € 32 miljoen. In de bestaande voorraad werden 10 000 woningen met DuBo voorzieningen aangepast (2003: 13 000 woningen). Aan de bestaande voorraad werd € 18 miljoen besteed. Maatregelen in het kader

¹ De gegevens die corporaties vanaf 2003 over onderhoud dienden in te vullen, wijken af van voorgaande jaren: planmatig onderhoud, mutatie onderhoud, klachtenonderhoud en woningverbetering. Tot 2003 werd apart gevraagd naar groot onderhoud van het bestaande bezit en van het aangekochte bezit. De vergelijking op onderdelen met voorgaande jaren is daarom niet goed mogelijk

van duurzaam bouwen zijn vaak zodanig in het proces geïncorporeerd dat het voor woningcorporaties moeilijk is deze investeringen af te zonderen van de overige investeringen in nieuwbouw en verbetering.

2.4 Huurders betrekken bij beleid en beheer

In 2004 voerde nagenoeg elke corporatie gestructureerd overleg met haar huurders. Slechts zes van de 508 geven aan dit niet te doen. Dit zijn, op één na, zeer kleine organisaties zonder «echte» huurdervertegenwoordigers. Daar waar signalen over verstoorde verhoudingen mij bereiken, laat ik VROM medewerkers in overleg treden met partijen om op deze wijze het overleg weer vlot te trekken en goede verhoudingen te helpen creëren. Onlangs kwam het rapport van de commissie Leemhuis beschikbaar. Deze commissie heeft aanbevelingen gedaan om de positie van huurders als stakeholder te versterken en de huurders grotere bevoegdheden te geven bij belangrijke besluiten: bij fusies, verkoop, herstructurering. Inzet is om huurders nadrukkelijker te betrekken bij het formuleren van de maatschappelijke prestaties. Het advies van de commissie heb ik u eerder doen toekomen.¹

In totaal hebben de toegelaten instellingen ruim € 13 miljoen uitgegeven aan ondersteuning van bewonersorganisaties, € 1 miljoen minder dan het jaar daarvoor. Gemiddeld besteedden de woningcorporaties hieraan € 5,39 per woongelegenheden. Het totale bedrag ligt lager dan vermeld in de voornemens van de toegelaten instellingen (circa € 14,3 miljoen). Ongeveer 15% van alle instellingen geeft geen bijdrage, 10% geeft juist meer dan € 10 per woning (met name kleine organisaties en corporaties voor ouderenhuisvesting).

2.5 Leefbaarheid

De investeringen in leefbaarheid zijn in 2004 gestegen naar € 157 miljoen, € 30 miljoen meer dan het voorgaande jaar. Tweederde van dat bedrag wordt besteed aan velerlei maatregelen, eenderde betreft de verwerving van gebouwen. In mijn brief van 12 december jongstleden over de toekomst van de sociale huursector heb ik reeds aangegeven het een goede ontwikkeling te vinden dat corporaties allerlei maatschappelijk vastgoed bouwen of verwerven, als dat de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede komt of als in het kader van wonen en zorg gebeurt.

Investeringen in leefbaarheid komen nominaal het meest voor in de provincies met het grootste aandeel sociale huurwoningen. De investeringen schommelen van jaar op jaar: in Friesland steeg de uitgave aanmerkelijk in 2003, maar daalde sterk in 2004. In Gelderland is het precies andersom. De realisatie is wederom achter gebleven bij de voorgenomen investeringen. De woningcorporaties verwachtten zelf € 182 miljoen te investeren, de realisatie blijft daar € 25 miljoen bij achter. In het individuele oordeel over 2005, dat ik aan corporaties kenbaar zal maken voor 1 december 2006, zal ik ook nader aandacht besteden aan de inspanningen op het terrein van leefbaarheid. Alle corporaties zijn op dit voornemen opmerkzaam gemaakt.

2.6 Wonen en zorg

Het aantal volledig toegankelijke woningen is toegenomen van 580 000 naar 592 000 woningen in 2004. De toename was met name in Limburg met meer dan 6 000 woningen erg groot. Onder een volledig toegankelijke woning wordt verstaan een woning die zonder traplopen van buiten bereikbaar is en waarin de primaire vertrekken (woonkamer, keuken, douche/bad, toilet en minstens één slaapkamer) gelijkvloers liggen. Deze woningen worden overigens lang niet allemaal bewoond door huishou-

¹ Tweede Kamer 2005/2006, 27 926, nr. 78.

dens die deze vanwege lichamelijke beperkingen nodig hebben. Ook andere huishoudens wonen in woningen die (toevallig) volledig toegankelijk zijn. Er bestaat daardoor nog een discrepantie tussen vraag en aanbod. Woningcorporaties bouwden en verbouwden iets meer toegankelijke woningen dan gepland: 10 000 gepland, ruim 12 000 gerealiseerd. In 2004 beschikten de woningcorporaties daarnaast over 315 100 (was 301 100) woningen geschikt voor ouderen en voor gehandicapten, een stijging met 14 000 woningen (5%) ten opzichte van 2003. Deze woningen worden met voorrang toegewezen aan ouderen en gehandicapten. Bijna 28% (was 28%) van de woningcorporaties bemiddelt bij arrangementen voor wonen, zorg en dienstverlening. Dit komt relatief het meeste voor in de provincies Drenthe en Zeeland, waar bovengemiddeld veel ouderen wonen.

In het actieplan «Investeren voor de toekomst»¹ is aangegeven dat in de periode 2002 tot eind 2009 in totaal 255 000 toegankelijke woningen extra beschikbaar dienen te komen, waarvan 133 000 door nieuwbouw en verbouw (gemiddeld 19 000 per jaar). In 2003 bedroeg de toename 41 000 woningen. Uit het screenen van de jaarstukken betreffende 2004 van alle corporaties komt naar voren dat nagenoeg elke corporatie (op zes na) actief is op het terrein van wonen en zorg, hetzij in nieuwbouw, hetzij in verbouw van bestaand bezit, hetzij in het bemiddelen voor zorgarrangementen. Ook staat er veel gepland voor de komende jaren. Ik verwacht dan ook dat de taakstelling uit het actieprogramma haalbaar kan zijn.

Het aantal woningen voor bijzondere doelgroepen is ongeveer gelijk gebleven met vorig verslagjaar (12 700), terwijl er wel een lichte stijging was voorzien. Er hebben zich wel verschuivingen voorgedaan. In Zuid-Holland nam het aantal enorm toe, terwijl het bijvoorbeeld in Gelderland en Drenthe sterk afnam. Het aantal eenheden voor bijzondere doelgroepen in bijzondere gebouwen nam wel zeer toe: van 53 400 in 2003 naar 61 900 in 2004, een stijging van 8 500 eenheden (met name in Noord-Brabant). Vaak betreft dit echter ouderenhuisvesting en niet zozeer andere bijzondere doelgroepen.

In het individuele oordeel over het presteren van corporaties in 2004, heb ik speciale aandacht besteed aan de onderkant van de woningmarkt, waaronder de huisvesting van dak- en thuislozen, (ex)psychiatrische patiënten, (ex)verslaafden, ex-gedetineerden en onzelfstandige jongeren die begeleiding nodig hebben. Om beter zicht te krijgen op de activiteiten op dit terrein, heb ik de corporaties opgeroepen apart te rapporteren, dit naast hun jaarverslag over 2004. Het bleek mij dat in jaarstukken betrekkelijk weinig informatie was opgenomen over de huisvesting van specifieke doelgroepen. Jaarstukken hebben immers vooral betrekking op activiteiten in één jaar. Naar aanleiding van mijn oproep gaf ongeveer de helft van alle corporaties aan speciale aandacht te besteden aan specifieke doelgroepen. In hoeverre dit voldoende is, is op basis van deze quick scan niet aan te geven. In de grote steden bestaat een groot tekort aan opvang voor met name dak- en thuislozen. De grote steden hebben plannen vastgelegd om duizenden opvangplekken te creëren. Dit gaat o.a. in overleg met een aantal corporaties.

Ik constateer dat «de woonladder van Verdaas» en de problematiek erachter een begrip is geworden. Corporaties zijn actief op een aantal treden van deze woonladder, en bieden huisvestingsmogelijkheden in het tussengebied tussen de straat enerzijds en een reguliere zelfstandige woning anderzijds. Er zijn inmiddels vele voorbeelden van specifieke opvang in bijv. woonhotels of sociale pensions. Interessant zijn de projecten speciaal gericht op jongeren: de uit Frankrijk overgewaaid

¹ Ministerie van VROM en VWS, 2004.

«Foyers de Jeunesse Travailleur» of de Kamers met Kansen. Dit zijn projecten waarin onzelfstandige jongeren worden opgevangen door wonen, werken en leren te integreren. In veel gemeenten zijn afspraken gemaakt over voorrangsregels in de woningtoewijzing aan specifieke doelgroepen. Dit geldt nadrukkelijk voor de opvang van statushouders, maar ook voor vrouwen uit Blijf-van-mijn-lijfhuizen, voor de uitstroom uit de geestelijke gezondheidszorg, (ex)verslaafden of voor ex-gedetineerden.

Sommige corporaties geven aan de opvang van specifieke groepen niet te willen expliciteren om NIMBY-effect in de buurt te voorkomen. Onlangs gaf de SEV te kennen in zeven gemeenten speciale projecten te willen starten samen met corporaties om moeilijk plaatsbaren te gaan huisvesten. De SEV wil vermijden dat deze projecten door het NIMBY-effect bemoeilijkt worden in een vroeg stadium. Gezien het grote aantal huisuitzettingen (in 2004 circa 8 450), waarbij het in een aantal gevallen overlastgevers betreft, is een tweedekansbeleid met speciale opvang een van de noodzakelijk treden in de woonladder.

2.7 Matching

Vorig jaar heb ik u uitgebreid geïnformeerd over de initiatieven op het terrein van matching. Ik wil hier op twee zaken terug komen: de matching voor Centrada in Lelystad en het totstandkomen van de landelijke verkoopcorporatie.

Bij koninklijk besluit van 31 oktober 2005 is het Wooninvesteringsfonds (Wif) toegelaten als corporatie. Het Wif is een sectorinitiatief dat beoogt corporatiewoningen aan te kopen en vervolgens te verkopen aan huurders en andere particuliere kopers bij vertrek van de zittende huurders. De verkopende corporatie beschikt hierdoor direct over liquide middelen voor haar investeringsplannen in met name de stedelijke herstructurering (een vorm van matching). Op mijn verzoek heeft de Minister van Financiën vrijstelling van overdrachtsbelasting geregeld voor de verkopen aan het Wif, op voorwaarde dat de extra middelen ingezet worden voor de herstructurering. Het Wif is landelijk toegelaten en heeft als vestigingsplaats Hilversum. Er zijn 53 corporaties verspreid over Nederland, die financieel in het Wif participeren. Er wordt door hen voor circa € 100 miljoen deelgenomen in het Wif. Vooralsnog ziet het ernaar uit dat het Wif ongeveer 2 300 woningen zal aankopen en daarmee in vier gemeenten daadwerkelijk actief zal zijn. De oorspronkelijke corporatie blijft overigens het beheer uitvoeren.

Hoewel in oktober 2005 de saneringsstatus van de corporatie Centrada uit Lelystad is opgeheven door het Centraal Fonds, is het al enige tijd duidelijk dat Centrada de daar gelegen nieuwbouwpoging niet zelfstandig kan uitvoeren. Afgelopen jaren kwam er vanuit de sector steun bijv. door verkoop van 60 woningen aan een Drentse corporatie en doordat Woningstichting Leyakkers uit Brabant een deel van de nieuwbouw voor haar rekening nam. In de loop van 2005 heb ik zelf de 20 rijkste corporaties aangeschreven om Centrada te steunen, daarmee uitvoering gevend aan de met uw Kamer gewisselde aanpak inzake matching. Onderdeel daarvan is dat ook Aedes de sector heeft benaderd om de opgave in Lelystad te helpen aanpakken. Dit heeft geresulteerd in een gezamenlijk initiatief van vijf corporaties om de komende jaren 1 000 huurwoningen te realiseren zowel als vervangende nieuwbouw, als ook op de uitleg. Met dit initiatief heeft Centrada voldoende financiële armslag over om de herstructurering verder op te pakken in Lelystad.

Woningcorporaties zijn verplicht jaarlijks een samenvatting van hun voornemens bij VROM in te dienen. Indien zij bovendien prestatieafspraken hebben gemaakt met één of meerdere gemeenten waar zij werkzaam zijn, dienen ook die meegezonden te worden. In 2005 zijn de door VROM ontvangen prestatieafspraken die betrekking hebben op dat jaar geanalyseerd, zowel op inhoud als op aard. Ook is gekeken naar de afspraken in het kader van de prioritaire wijkaanpak. Zoals ik in mijn brief van 12 december aan u kenbaar heb gemaakt, vormen prestatiecontracten in mijn ogen een belangrijk instrument om prestaties te waarborgen.

In 2005 werden in totaal 258 overeenkomsten ontvangen en geïnventariseerd (2004: 283), naast de 52 prestatieovereenkomsten die betrekking hebben op de 56 te herstructureren wijken.¹ Van alle corporaties hebben 185 corporaties (was 198) en 149 gemeenten (was 159) prestatieovereenkomsten m.b.t. 2005. Dat betekent dat 36% van de corporaties en 32% van de gemeenten een of meerdere prestatieovereenkomsten heeft getekend. Dit lijkt een achteruitgang, maar is het feitelijk niet. Door fusies en gemeentelijke herindelingen nam het aantal mogelijke contractpartijen af. Het aantal woningen waarop de afspraken betrekking hebben, groeide juist van iets minder dan één miljoen naar ruim één miljoen (45% van de sociale voorraad). Daarnaast zijn er zeer specifieke afspraken gemaakt over de wijkenaanpak.

Sommige gemeenten hebben meerdere overeenkomsten met meerdere woningcorporaties, sommige woningcorporaties hebben met de ene gemeente wel een overeenkomst en met de andere niet. Er bestaan meer afspraken tussen gemeenten en woningcorporaties maar bepaalde overeenkomsten worden niet meegestuurd. Het betreft bijvoorbeeld conventanten waarin de woonruimteverdeling is vastgelegd, contracten over de aanpak van een specifieke wijk of afspraken over beheer op wijkniveau. Ik heb de sector begin 2005 opgeroepen alle desbetreffende documenten aan VROM te zenden, maar daar is door sommige corporaties geen gehoor aan gegeven. Ik zal de sector begin 2006 opnieuw schriftelijk verzoeken de afspraken mee te zenden.

Van de G27 hadden begin 2005 acht gemeenten geen vastgelegde algemene afspraken. Het betreft Arnhem, Amersfoort, Eindhoven, Emmen, Leiden, Sittard-Geleen, Zaanstad en Zwolle (in 2004: Almelo, Arnhem, Den Bosch, Emmen, Leeuwarden, Venlo en Zaanstad). Amersfoort beschikt inmiddels over prestatieafspraken over een van de prioritaire wijken. Ook in Arnhem zijn in de loop van 2005 nieuwe afspraken vastgelegd, evenals in Sittard-Geleen.

Landelijk gezien worden relatief veel afspraken gemaakt over de kernvoorraad, nieuwbouwproductie, woonruimteverdeling, senioren, herstructureringsbeleid algemeen, verkoopbeleid, de fysieke leefomgeving, sociale veiligheid en de verdeling van kosten tussen gemeente en corporatie (allemaal meer dan 60%). Deze thema's komen overeen met vorig jaar. Opvallend is daarnaast dat er veel afspraken over bewonersparticipatie en over de kwaliteit van woningen gemaakt worden, meer dan het voorgaande jaar. De afspraken over seniorenhuisvesting springen er evenals vorig jaar uit: deze doelgroep is duidelijk speerpunt in de overeenkomsten, zowel in de steden als daarbuiten. Over nieuwbouw van sociale koop, tussenvormen van verkoop of particulier opdrachtgeverschap worden weinig afspraken gemaakt, ook dit komt overeen met voorgaand jaar. Vorig jaar werd geconstateerd dat er over studentenhuisvesting nauwelijks afspraken werden gemaakt, dit jaar komt de huisvesting van die doelgroep in de steden iets meer aan bod. De aandacht voor andere

¹ Inmiddels zijn over alle wijken afspraken vastgelegd.

specifieke doelgroepen (statushouders, gehandicapten, starters) komt gemiddeld in 40–50% van de afspraken voor. Over matching of financiële continuïteit zijn nauwelijks afspraken gemaakt met gemeenten.

Vorig jaar werd geconstateerd dat bepaalde thema's in de analyse zouden moeten worden toegevoegd, met name over grondposities. Dit thema blijkt inderdaad in zeer veel overeenkomsten een rol te spelen, bij de steden zelfs in 60 tot 70% van de afspraken.

De afspraken in de G27, G4 en overig Nederland hebben accenten die samenhangen met het stedelijke dan wel landelijke karakter. In de afspraken in de steden komt het thema huisvesting van dak- en thuislozen veel vaker voor dan elders. Er is een groei waar te nemen voor de G27, terwijl het in de G4 verminderde. Ik verwacht echter dat het bij de G4 aanmerkelijk meer aandacht gaat krijgen, aangezien er onlangs een intentieverklaring werd opgesteld door de G4 om in de komende jaren extra opvang te creëren. Ook Aedes heeft de opvang van dak- en thuislozen tot prioriteit verklaard. Herstructurering komt uiteraard het meest voor in de G4 en G27 en is volledige inzet van de afspraken over de prioritaire wijken. Wel valt het op dat de G4 met name afspraken over verkoop hebben gemaakt (meer dan 90% van de afspraken) terwijl de G27 meer inzetten op sloop. Sociale veiligheid is ook een thema dat in hoge mate in de afspraken van de G4 en G27 voorkomt (70%-90%). Duurzaam, aanpasbaar en levensloopbestendig bouwen komen juist met name buiten de grote steden aan bod. Ook de problematiek van starters komt daar meer in de afspraken voor. In de steden worden overwegend multilaterale afspraken gemaakt, in de kleinere gemeenten voornamelijk bilaterale.

Vorig jaar werd al geconstateerd dat de nieuwe afspraken concreter van aard zijn dan in voorgaande jaren. Die ontwikkeling zet door in 2005: het aandeel op handelen gerichte afspraken neemt behoorlijk toe. Intentieafspraken nemen juist af. In totaal steeg het aandeel «harde» afspraken (handeling, garantie, transactie) van 38% naar 44%. Deze overeenkomsten worden daarmee een logisch onderdeel van de jaarlijkse planning- en begrotingscyclus van zowel gemeenten als corporaties. Daarnaast zijn met name de afspraken in de 56 wijken concreet en deze lijken meer op projectcontracten met aantallen te verkopen, te slopen en te bouwen woningen, met harde tijdlimieten en een grote planhorizon (5 tot 10 jaar). Verwacht wordt dan ook dat deze overeenkomsten eerder tot daadwerkelijke uitvoering zullen leiden dan generieke prestatieafspraken. Inhoudelijk is de rode draad door deze overeenkomsten het verruimen van de differentiatie in de wijk door sloop en vervangende nieuwbouw in de duurdere segmenten huur en door het toevoegen van meer koopwoningen. Deze afspraken gaan vaak verder dan puur fysieke ingrepen in de voorraad; ook zijn er afspraken opgenomen over economische bedrijvigheid, sociale veiligheid en buurtbeheer.

Zoals ik al eerder stelde, hecht ik nog steeds zeer aan het maken van concrete afrekenbare prestatieafspraken als middel om op lokaal niveau partijen tot afstemming te laten komen over het leveren van prestaties.

Paragraaf 4 De financiële continuïteit

4.1 De vermogenspositie

Het verslagjaar 2004 geeft een omslag weer voor wat de financiële ontwikkeling van woningcorporaties betreft. Volgens het CFV lijkt de sector nog een vermogensgroei te realiseren, zoals afgelopen jaren gebruikelijk was: de bedrijfswaarde is t.o.v. 2003 met € 3,3 miljard toegenomen (€ 91,2

miljard, was € 87,9 miljard in 2003). Dit wordt vooral veroorzaakt doordat op korte termijn te verkopen huurwoningen tegen de verkoopwaarde gewaardeerd zijn. Per saldo leverde dat een plus op van € 1,9 miljard. Tevens werd de restwaarde van de grond met € 2,7 miljard opgewaardeerd. Maar exclusief deze twee posten, is de bedrijfswaarde juist met € 1,3 miljard gedaald. Deze daling wordt veroorzaakt doordat de bedrijfslasten harder gestegen zijn dan de huurinkomsten. Het CFV voorziet een verdere teruggang in verband met de op handen zijnde betaalbaarheidheffing.

Het CFV heeft het door de corporaties opgegeven vermogen benedenwaarts gecorrigeerd met € 13,2 miljard (correctie voor restwaarde grond, verkopen en onzekerheidsaftrek). Na deze correctie komt het gecorrigeerde weerstandsvermogen van de sector uit op circa € 27 miljard. Dit ligt ongeveer € 1 miljard lager dan in 2003. De vermogensovermaat komt uit op € 14,3 miljard, circa € 0,6 miljard lager dan in 2003.

Tabel 4 Financiële kengetallen 2001–2002–2003–2004

Nominaal x € 1 miljoen	2001	2002	2003 ¹	2004
Eigen vermogen (exclusief herwaarderingsreserve)	10 973	12 764	13 399	14 173
Egalisatierekening	871	567	308	229
Voorzieningen	2 692	2 538	1 900	1 777
Gepresenteerd weerstandsvermogen	14 451	15 052	15 782	15 051
Gecorrigeerd weerstandsvermogen	23 049	23 774	27 816	26 994
Gewenst weerstandsvermogen	12 746	12 911	12 951	12 696
Vermogensovermaat	10 303	10 863	14 865	14 298
Boekwaarde	66 734	67 987	69 179	66 127
Bedrijfswaarde (opgave corporaties)	80 855	83 925	87 917	91 208

¹ Dit zijn herleide cijfers. Wijziging van de richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving heeft geresulteerd in een nieuwe openingsbalans in 2004, waarbij ook de eindbalans over 2003 volgens de nieuwe richtlijnen zijn ingericht.

De gewijzigde richtlijn van de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ 645) heeft o.a. gevolgen voor de weergave van de voorzieningen. Corporaties moeten hun balans op dit punt aanpassen aan de modellen van de balans voor ondernemingen. Ingaande verslagjaar 2004 wordt het onderscheid gemaakt tussen voorzieningen pensioenen (€ 7 miljoen, het aandeel van het vermogenstekort in het bedrijfstakpensioenfonds), voorziening latente belastingverplichtingen (€ 0, betreft toekomstig te betalen vennootschapsbelasting), de voorziening onrendabele investeringen (€ 1 076 miljoen, betreft onrendabele investeringen voor reeds gesloten contracten voor toekomstige huurwoningen) en ten slotte de voorziening onderhoud. De wijziging van de RJ is door veel corporaties aangegrepen om geen voorziening voor onderhoud meer te vormen, omdat de RJ stringentere eisen stelt aan de vorming van deze voorziening. De voorziening onderhoud is gedaald van € 822 miljoen in 2003 naar € 408 miljoen in 2004. M.b.t. 2004 hebben meer corporaties dan voorheen hun bezit gewaardeerd op bedrijfswaarde. In dat geval zijn de toekomstige uitgaven voor onderhoud verdisconteerd. Ook dat is een reden waarom de voorziening voor onderhoud afneemt.

De meerjarenprognose voor de ontwikkeling van het weerstandsvermogen wordt mede bepaald door het effect van de betaalbaarheidheffing. Op basis van de gegevens die zijn opgenomen in de begroting van VROM voor 2006, wordt het negatieve vermogenseffect van die betaalbaarheidheffing door het CFV in 2009 ingeschat op € 5,1 miljard ten opzichte van het basisscenario (basisscenario weerstandsvermogen: € 39 miljard, weerstandsvermogen inclusief betaalbaarheidheffing: € 33,9 miljard). Het CFV verwacht dat, het weerstandsvermogen over de periode tot 2014

met € 7,1 miljard lager zal zijn dan in het basisscenario (weerstandsvormogen basisscenario: € 39,9 miljard, weerstandsvormogen inclusief betaalbaarheidshoofing: € 32,8 miljard). In beide scenario's neemt het weerstandsvormogen tussen 2004 en 2014 toe. Er blijft een voldoende buffer over, maar de vormogensovermaat daalt wel. De daling van de vormogens zal vooral aantikken bij de zwakkere corporaties met een grote investeringsopgave.

4.2 Het jaarresultaat

Het jaarresultaat van 2004 is € 2,8 miljard positief (maar € 2,3 miljard lager dan in 2003), met name voortgekomen uit de gewone bedrijfsuitoefening. De som van het nettoresultaat op de verkoop van bestaande huurwoningen en van de nieuwbouw van koopwoningen bedraagt € 1,4 miljard. Daar staat tegenover dat de sector € 1,2 miljard onrendabel investeerde (€ 358 miljoen meer dan het voorgaande jaar).¹ Het CFV geeft aan dat de lage rente gunstige gevolgen voor de financiële baten en lasten heeft.

De netto bedrijfslasten zijn in 2004 met 8,5% toegenomen.² De personele lasten zijn met 10% toegenomen ten opzichte van het vorige verslagjaar, de overige lasten met 7,8%. De personele lasten zijn met name gestegen als gevolg van de gestegen pensioenlasten. De lonen en salarissen zijn met 2,8% toegenomen. De lasten van de corporaties bestaan voor 30,1% uit rentelasten (gelijk aan vorig jaar), 10,8% uit onrendabele investeringen (was 7,8%). Het overige betreft met name onderhoudskosten. Het CFV berekende dat in 2004 ruim de helft van de huuropbrengst werd besteed aan de netto-variabele lasten en dat dit aandeel stijgt. Vorig jaar meldde ik u reeds dat de ontwikkeling van de bedrijfslasten, met name de personele lasten, mij zorgen baren. Ondanks de schaalvergroting en de relatieve kalmte op de woningmarkten blijven de bedrijfslasten jaarlijks toenemen. Voor het krijgen van een beter inzicht in het lastenniveau wordt door het CFV momenteel een nader onderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan verwacht ik in de eerste helft van 2006. Ik zal u daarover nader berichten.

Tabel 5 Resultaat: baten en lasten

Nominaal x € 1 miljoen	2001	2002	2003	2003 herleid ¹	2004
Huren				10 080	10 421
Jaarresultaat	1 012	797	725	5 070	2 813
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	55	62	121	4 533	2 468
Verkoopwinst	952	1 230	1 309	1 376	1 444
Onrendabele investeringen	414	519	864	864	1 222
Bedrijfsopbrengsten	10 665	10 924	11 183	11 183	11 554
Rentelasten	4 598	4 173	3 724	3 724	3 411
Personeelslasten	1 101	1 222	1 403	1 403 ²	1 377
Waarvan sociale lasten en pensioenpremie	g.o.	g.o.	345	345	293
Lasten onderhoud	2 371	2 617	2 633	2 633	2 600
Overige bedrijfslasten	1 843	2 183	2 139	2 139	2 299

¹ Corporaties hebben in de jaarstukken 2004 de financiële cijfers over 2003 berekend en gerubriceerd volgens de nieuwe verslaggevingsrichtlijn.

² De personeelslasten in 2003 zijn hier weergegeven inclusief de eenmalige storting in de pensioenfondsen (€ 145 miljoen). Exclusief dit bedrag zijn de personeelslasten in 2004 gestegen met 10%.

¹ Het CFV betreft hierbij alle verkopen, ook de verkopen tussen corporaties en aan beleggers. De verkoop tussen corporaties is laag, verkoop aan huurders is vergelijkbaar met het voorgaande jaar.

² Lasten exclusief de eenmalige storting in het bedrijfstakpensioenfonds en exclusief de lasten voor beheer en onderhoud van het bezit.

Het CFV zette eerder vraagtekens bij het gunstige beeld van de financiële ontwikkeling van de sector en plaatste de kanttekening dat de berichtgeving van woningcorporaties over vernieuwings- en herstructureringsactiviteiten verbeterd moet worden. Op basis van de gegevens over 2004 wordt geconstateerd dat inmiddels een beter beeld is ontstaan over de

ontwikkeling van de sector, door verbeteringen in de opvraging van de gegevens. Toch blijft het CFV kanttekeningen plaatsen bij de opgaven van de instellingen. Het CFV ziet dan ook aanleiding om wederom nader onderzoek te verrichten om zich ervan te vergewissen dat corporaties hun herstructureringsopgave voldoende verdisconteren in de cijfers, met name daar waar de overeengekomen opgave hoger lijkt dan de corporatie in de gegevens laat doorklinken.

Het CFV bevraagt corporaties reeds enige jaren apart over de herstructurering van wijken en buurten. In mijn brief van 16 februari heb ik u nader bericht over de voortgang van de herstructurering in de 56 wijken.

4.3 Onderzoeken door het CFV

Zoals hiervoor aangegeven, verricht het CFV op mijn verzoek momenteel onderzoek om meer inzicht te krijgen in de kosten van de bedrijfsvoering van de corporaties, waardoor er een betere verklaring is te geven voor de hoogte en de ontwikkeling van de kosten van de bedrijfsvoering in 2003 en 2004. Aangezien 2005 afgesloten is, wordt corporaties tevens gevraagd over 2005 van bepaalde posten een opgave te verstrekken. Het accent ligt op de specificatie van de twee kostensoorten, te weten de personeelskosten en de overige bedrijfslasten. Voorts komen de personeelsbezetting, de lasten van bestuur en het intern toezichthoudend orgaan (RvT-RvC) alsmede de toedeling van de kosten aan de ondernomen activiteiten aan de orde. Deze laatste vragen hebben betrekking op de eventueel door de corporatie in 2004 ondernomen nieuwe activiteiten. Dit is van belang voor de beoordeling van de kosten van de bedrijfsvoering, zowel qua niveau als stijging. In dit onderzoek zal expliciet aandacht worden besteed aan de inkomens van bestuurders, zoals ik aan uw Kamer heb gemeld tijdens het Algemeen Overleg op 26 januari jongstleden.

Paragraaf 5: individueel oordeel en werkdomein van woningcorporaties

5.1 Individueel oordeel financieel, rechtmatigheid en volkshuisvestelijk presteren

Op grond van artikel 33 van het Bbsh vorm ik mij jaarlijks voor 1 december een oordeel over de werkzaamheden van de woningcorporaties in het voorafgaande verslagjaar. M.b.t. 2004 zijn 508 woningwoningcorporaties beoordeeld. Het oordeel is mede gebaseerd op de door de woningcorporaties opgestelde verantwoordingsstukken en bestaat uit drie elementen: een oordeel over de naleving van wet- en regelgeving, een oordeel over het gevoerde financiële beleid en beheer en een oordeel over de volkshuisvestelijke prestaties. In een separaat schrijven heb ik u in detail over mijn bevindingen bericht. Hier volsta ik met de hoofdpunten.

Evenals vorig jaar is het oordeel over de volkshuisvestelijke prestaties gericht op de grotere woningcorporaties (127) met substantieel bezit in de G31 gemeenten.¹ Bij de selectie van deze woningcorporaties heb ik mij laten leiden door de nieuwbouw en herstructureringsopgave in deze steden. Ten aanzien van de jaarverslagen is in 2003 vastgesteld dat 25% daarvan onvoldoende inzicht geeft in de prestaties van de woningcorporaties en/of hun voornemens in de komende jaren. Ik heb geconstateerd dat er een verbetering valt waar te nemen: wat 2004 betreft is 14% onder de maat. Het jaarverslag moet op een inzichtelijke manier verantwoording bieden en een betrouwbare bron zijn voor zowel interne als externe toezichthouders. Daarnaast is het jaarverslag ook voor andere stakeholders, zoals gemeenten en huurders, een belangrijke bron van informatie. De nieuwbouwprestaties van de geselecteerde corporaties heb

¹ Sittard-Geleen is als 31e aan de G31 toegevoegd. Daarnaast heeft VROM ook een paar grotere corporaties in randgemeenten van de G31 gezien, als daar een grote opgave is in het kader van het ISV.

ik bij ongeveer de helft als voldoende en de andere helft als nog onvoldoende gekwalificeerd. Wat herstructurering betreft, heb ik bij driekwart van de corporaties mijn tevredenheid uitgesproken over hun inspanningen en initiatieven voor de toekomst.

Verder heb ik bij alle corporaties speciale aandacht besteed aan hun inspanningen op het terrein van wonen en zorg en het huisvesten van speciale doelgroepen aan de onderkant van de woningmarkt, zoals de dak- en thuislozen. Wat wonen en zorg betreft, met name gericht op ouderen en gehandicapten, geeft nagenoeg elke corporatie aan actief te zijn of plannen te hebben. Ongeveer de helft van alle corporaties heeft nadere informatie gegeven over hun activiteiten ten aanzien van de onderkant van de woningmarkt. Met dit onderdeel van mijn brief aan elke individuele corporatie heb ik beoogd aan te geven dat ik daar waar nodig, inspanningen voor bijvoorbeeld de dak- en thuislozen verwacht. Ik heb ook beoogd de discussie op gang te brengen en bewustwording op lokaal niveau te vergroten.

Bij de beoordeling van de naleving van wet- en regelgeving heb ik ook laten beoordelen of woningcorporaties de richtlijnen voor nevenactiviteiten en verbindingen op grond van onder meer MG 99–23 en MG 2001–26 naleven. Bij 398 van de onderzochte woningcorporaties zijn geen onrechtmatigheden geconstateerd (78% van het totaal, was 84%). Bij 110 (was 87) corporaties werden in totaal 155 (mogelijke) onrechtmatigheden geconstateerd. Het betreft met name het verstrekken van leningen (119 gevallen), het ontbreken van de gegevens over beloning van besturen waar dat wel wettelijk verplicht is (10), niet verantwoord van het bouwen boven de verantwoordingsgrens van € 200 000 (7), een te hoge gemiddelde huurstijging (3), aansluiting op het glasvezelnet (3) en 13 andere zaken.

Tabel 6 Financiële beoordeling door het CFV

Categorie	Omschrijving
A	Voldoende weerstandsvermogen Op basis van de financiële beoordeling is vastgesteld dat de woningcorporatie in de komende vijf jaar over een weerstandsvermogen beschikt dat hoger is dan het gewenste weerstandsvermogen, conform een al dan niet bijgesteld risicoprofiel.
B1	Onvoldoende weerstandsvermogen: de woningcorporatie treft inmiddels (aantoonbaar) voldoende maatregelen om het gewenste weerstandsvermogen te bereiken.
B2	Onvoldoende weerstandsvermogen: de woningcorporatie voert reeds een financieel beleid, dan wel de woningcorporatie heeft inmiddels besloten in de komende tijd additionele maatregelen te nemen ter verbetering van de vermogenspositie.
B3	Onvoldoende weerstandsvermogen: de woningcorporatie heeft maatregelen ter verbetering van de vermogenspositie in voorbereiding, doch besluitvorming is nog niet afgerond.
C	Onvoldoende weerstandsvermogen: de woningcorporatie treft onvoldoende maatregelen om het gewenste weerstandsvermogen te bereiken. Van de in deze categorie ingedeelde instellingen kan nog niet geconcludeerd worden dat voldoende maatregelen zijn of worden genomen.
D	Saneringsinstelling De woningcorporatie heeft een steunaanvraag ingediend of overweegt dit te doen, dan wel heeft inmiddels een bijdrage ontvangen.

Het CFV stelt vast dat 488 woningcorporaties de komende vijf jaar individueel beschikken over een weerstandsvermogen dat hoger is dan het minimaal noodzakelijke weerstandsvermogen. Dit kan dus verschillen per corporatie, al naar gelang de individuele risico-opslag.

Van de financieel gezonde woningcorporaties heeft iets minder dan de helft een gecorrigeerd weerstandsvermogen van meer dan drie keer het minimaal noodzakelijk vermogen en circa 80% een gecorrigeerd vermogen van meer dan twee keer dit vermogen. Van de financieel gezonde woningcorporaties verwacht 40% (dit was 48%) een toenemend gecorrigeerd weerstandsvermogen in de vijf prognosejaren. Van de 508 woningcorporaties, waarover het CFV een financieel oordeel heeft gegeven, zijn 55 (was 40) woningcorporaties nader onderzocht. Van deze woningcorporaties is op grond van aanvullende informatie gebleken dat bij 34 woningcorporaties geen twijfels bestaan over de financiële continuïteit. Bij de resterende 20 woningcorporaties is sprake van een financieel zwakke positie, waardoor zij financiële maatregelen dienen te treffen. De samenstelling is als volgt:

Tabel 7: Resultaat financiële beoordeling

Categorie	Omschrijving	Aantal 2002	Aantal 2003	Aantal 2004
B1	Na het verslagjaar zijn aantoonbaar maatregelen genomen	9	3	5
B2	Besloten is de komende tijd aanvullende maatregelen te nemen	7	3	6
B3	Aanvullende maatregelen zijn in voorbereiding, maar besluitvorming heeft nog niet plaatsgevonden	4	5	7
Subtotaal		20	11	18
C	Onvoldoende maatregelen	1	1	0
D	Saneringscorporaties	2	2	2
Totaal		23	14	20

5.2 Nevenactiviteiten en werkdomein van woningcorporaties

Bij MG 99–23 is het werkdomein van woningcorporaties voor nevenactiviteiten nader uiteengezet en verruimd ten opzichte van het Bbsh. Bij MG 2001–26 is MG 99–23 verduidelijkt en zijn voorbeelden gegeven van activiteiten die wel en niet zijn toegestaan. Woningcorporaties dienen echter voor nevenactiviteiten steeds vooraf mijn goedkeuring te vragen. Reeds voor het uitkomen van deze MG's begonnen nevenactiviteiten, die niet kunnen worden toegestaan, dienden te worden beëindigd. Voorts dient over alle nevenactiviteiten achteraf in het jaarverslag verantwoording te worden afgelegd, dus ook over activiteiten waarvoor vooraf toestemming is gegeven. De beoordeling van de nevenactiviteiten die woningcorporaties in het jaar 2005 hebben verricht en die nog niet op grond van een melding vooraf zijn goedgekeurd, vindt plaats via het prestatieoordeel over de afzonderlijke woningcorporaties. Voert een woningcorporatie zonder goedkeuring vooraf nevenactiviteiten uit, dan handelt zij onrechtmatig en wordt zij hierop bij het toezicht achteraf in het prestatieoordeel gewezen. Zo nodig wordt er een aanwijzing gegeven om de activiteit te staken. De meest voorkomende nevenactiviteit is projectontwikkeling al dan niet in het kader van leefbaarheid. Dit is doorgaans toegestaan indien er een direct substantieel causaal verband met de kerntaken bestaat.

In 2004 zijn 19 voornemens tot nevenactiviteiten aan VROM gemeld. In 2004 betrof het met name projectontwikkeling van andersoortig vastgoed (8 gevallen), makelaardijen (2), bemiddelen voor zorg (2), het verstrekken van geldleningen (2) en overige zaken (5). Dit laatste betreft met name de betrokkenheid van woningcorporaties bij de aanleg en exploitatie van een breedband- of glasvezelnetwerk.

In twee gevallen is goedkeuring onthouden: het betreft een geval waarbij door woningcorporaties leningen aan kopers verstrekt werden en gedwongen winkelnering in de bemiddeling naar de zorg. In acht gevallen zijn de voornemens van de corporatie zodanig ingeperkt na overleg met VROM, dat het in gewijzigde vorm alsnog kon doorgaan.

In 2005 zijn 28 voornemens tot nevenactiviteiten aan VROM voorgelegd dan wel is door VROM verzocht de zaak voor te leggen. Ook in 2005 betrof het voornamelijk projectontwikkeling (11), maar ook bemiddeling voor zorginstellingen (4), het verstrekken van geldleningen (3), grondwaterpompen (3), een schenking aan het buitenland (1) en overige zaken (6). Voor wat betreft de grondwaterpompen behelst het vooral de betrokkenheid van corporaties bij zogenoemde grondwaterpompinstallaties. Eind 2005 is besloten dat beleidsmatig akkoord gegaan kan worden met het door een corporatie aanleggen en exploiteren van warmtepompen. Indien het om een complex met alleen koopwoningen gaat, is het in principe niet toegestaan.

In een viertal vooraf gemelde gevallen is goedkeuring onthouden. Het betrof hier projectontwikkeling (2), het verstrekken van geldleningen (1) en overigen (1).

Ook in 2005 waren er corporaties die actief wilden zijn in de aanleg en het gebruik van breedbandnetwerken. In overleg met mijn collega van Economische Zaken heb ik op basis van de specifieke (technische) kenmerken van een breedbandnetwerk gezien hoe er een duidelijke en doelmatige grens kan worden bepaald tot waar activiteiten in concrete gevallen kunnen strekken. Ik heb daarbij aanvankelijk besloten dat het toegelaten instellingen is toegestaan de aansluiting van de woning tot aan de erfgrans van het perceel waarop de woning rust te financieren. In de praktijk is echter gebleken dat een doelmatige uitrol kan zijn gebaat bij een begrenzing tot aan het dichtst bij de woning gelegen aansluitpunt. Daarom heb ik besloten dat het laten aanleggen en bekostigen van de individuele aansluiting per huurwoning, ook indien deze aansluiting aan het breedbandnetwerk buiten de erfgrans ligt, kan worden gerekend tot de activiteiten die een toegelaten instelling zijn toegestaan. Het voorgaande betekent dat het maatschappelijk bestemde vermogen – binnen de gestelde grens – ook voor de aansluiting op breedbandinfrastructuur mag worden ingezet.

Ik verwacht u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
S. M. Dekker